

兰溪市兰江街道下金村 2016-7-A 商业用地土地储备项目
收益与融资自求平衡财务评估报告

容诚咨字[2026]310F0220 号

容诚会计

容诚会计师事务所（特殊普通合伙）浙江分所

二〇二六年九月十六日



目录

一、项目基本情况	1
(一) 项目概况	1
(二) 项目立项审批情况	1
(三) 项目性质	1
(四) 项目单位	1
(五) 项目主管单位	1
(六) 项目实施期限	1
(七) 主要内容与规模	2
二、项目投资概算及资金筹措	2
(一) 项目投资概算	2
(二) 资金筹措	2
三、项目预期收益与融资平衡财务评估	3
(一) 收入测算	3
(二) 运营成本	4
(三) 项目收益	5
(四) 债券还本付息安排	5
(五) 收益与融资平衡情况	6
(六) 其他事项说明	6
1. 现金流充足性	6
2. 现金流稳定性	8
四、风险分析	8
五、评价结论	10

兰溪市兰江街道下金村 2016-7-A 商业用地土地储备项目

收益与融资自求平衡财务评估报告

一、项目基本情况

(一) 项目概况

本项目为“兰溪市兰江街道下金村 2016-7-A 商业用地土地储备项目”。项目类型为收回收购存量闲置土地，本项目为单宗地块，地块位于兰江街道，兰荫路西侧，金角路北侧，用地性质为商业用地。

项目收储面积 2.6514 公顷（39.77 亩），项目属于新启动实施项目，且不存在土地违法情况。

(二) 项目立项审批情况

本项目地块已纳入兰溪市 2026 年土地储备计划，已取得兰溪市人民政府关于同意《兰溪市 2026 年度土地储备计划》的批复（兰政发〔2026〕56 号）。

兰溪市兰江街道下金村 2016-7-A 商业用地的地块储备地块标识码编号 3307812026R000545。

(三) 项目性质

本项目属于土地储备领域收回收购存量闲置土地项目，项目土地出让可以产生一定收益。

(四) 项目单位

本项目单位为兰溪市土地储备和交易中心，土地储备机构名录代码：TC330781。

(五) 项目主管单位

本项目主管单位为兰溪市自然资源和规划局。

(六) 项目实施期限

项目开始时间为 2026 年 5 月，项目预计完成时间为 2029 年 12 月。项目整体实施周期为 2026 年 5 月至 2029 年 12 月。

具体地块实施周期：

兰溪市兰江街道下金村 2016-7-A 商业用地地块：2026 年 5 月至 2029 年 12 月。

（七）主要内容与规模

项目总收储面积为 2.6514 公顷。兰溪市兰江街道下金村 2016-7-A 商业用地地块位于兰江街道，兰荫路西侧，金角路北侧，用地性质为商业用地。

二、项目投资概算及资金筹措

（一）项目投资概算

本项目总投资 12,662.00 万元，其中征地和拆迁补偿支出 11,702.00 万元，用于土地储备的地方政府专项债券付息 960.00 万元。详见表 1。

表 1 项目概算表

单位：人民币万元

项目	估算金额
1、征地和拆迁补偿支出	11,702.00
2、用于土地储备的地方政府专项债券付息	960.00
合计	12,662.00

（二）资金筹措

本项目资金筹措总额 12,662.00 万元，其中用于土地储备的地方政府专项债券资金 8,000.00 万元，占比 63.18%；财政安排专项债券付息 960.00 万元，占比 7.58%；其他财政预算资金 3,702.00 万元，占比 29.24%。债券发行计划详见表 2，建设期资金平衡表详见表 3。

表2债券发行计划表

单位：人民币万元

序号	发行年份	发行额度	发行期限（年）
1	2026年9月	8,000.00	5

注：从客观谨慎角度出发，债券发行利率暂按2.40%测算，符合专项债券发行现状。

表3建设期资金平衡表

单位：人民币万元

项目	2026 年	2027 年	合计
资金筹措			
项目资本金	3,702.00	960.00	4,662.00
债券发行	8,000.00	0.00	8,000.00
上年余额			
合计	11,702.00	960.00	12,662.00
资金使用			
资金使用金额合计	11,702.00	960.00	12,662.00
资金余额	-	-	-

三、项目预期收益与融资平衡财务评估

（一）收入测算

土地出让单价：本项目相邻区域近年成交地块平均价格：2023年兰溪市总出让商业用地9.28公顷，出让金19,159.00万元，2024年兰溪市总出让商业用地53.59公顷，出让金182,875.00万元，2025年兰溪市总出让商业用地15.12公顷，出让金39,658.00万元。本项目按照谨慎原则，商业用地按307万元/亩测算，详见表4。

本项目出让面积为2.6514公顷，计划在2029年出让，土地出让总收入为12,196.00万元，出让计划见表5。

规费扣除：根据《国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（国办发〔2006〕100号）及财政部、国土资源部、中国人民银行《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68号）、《浙江省人民政府关于切实规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（浙政发〔2007〕49号）、《浙江省人民政府关于进一步加强国有土地使用权出让收支管理的通知》（浙政发〔2011〕34号）等政策文件，确定项目需按规定及时足额计提，结合省级要求及当地政府相关管理条例，需计提资金包括用于农业土地开发的土地出让金、国有土地收益基金、廉租住房保障租金、农田水利建设资金、教育资金、社会保障资金等。经与财政部门沟通，本项目可用的预期土地出让收入除已在储备成本中计算的征地和拆迁补偿支出、土地开发支出外，还应扣除以下支出项，详见表6。

本项目土地出让总收入12,196.00万元，规费扣除3,049.00万元，土地出让净收益9,147.00万元。

表4 项目周边同类地块土地出让情况表

单位：公顷、万元/公顷、元/平方米

序号	地块名称	规划用途	出让时间	出让面积	容积率	地价
1	华丰路南侧 1#地块	商务金融用地	2024 年 7 月 10 日	1.2854	1.5-2.0	3780
2	李渔路东侧 2#地块	商务金融用地	2024 年 8 月 21 日	2.8195	1.5-3.0	5025
3	兰荫路西侧 1#地块	商务金融用地	2024 年 10 月 29 日	2.9862	1.5-3.0	5024
	商业用地单价预测					4600

表5项目土地出让规划

单位：公顷、万元/公顷、元/平方米

序号	地块名称	规划用途	预期土地出让时间	出让面积	容积率	地价	预期土地出让收入
1	兰江街道下金村 2016-7-A 商业用地	商业用地	2029 年 6 月	2.6514	2.0	4600	12,196.00

表 6 规费扣除比例

序号	名称	扣除标准
1	农田土地开发资金	5.25 元/m²*出让面积
2	国有土地收益基金	土地出让收入*5.0%
3	廉租房保障资金	土地出让收入*2.0%
4	社保基金	土地出让收入*15.0%
5	土地出让业务费	土地出让收入*2.0%

6	被征地农民基本养老金	土地出让收入*0.5%
7	腾笼换鸟专项经费	土地出让收入*0.5%
8	农业农村省统筹资金	土地出让收入*0.1%
9	农田水利建设资金	土地出让纯收益*10%
10	教育基金	土地出让纯收益*10%

（二）运营成本

本项目无运营成本。

（三）项目收益

本项目债券存续期内土地出让总收入 12,196.00 万元，扣除规费后，总收益 9,147.00 万元，可用于土地储备的地方政府专项债券还本付息的项目收益合计 9,147.00 万元。项目分年收益明细表见表 7。

表 7 项目分年收益明细表

单位：人民币万元

年度	土地出让总收入合计	规费合计	土地出让净收益合计
2029	12,196.00	3,049.00	9,147.00
合计	12,196.00	3,049.00	9,147.00

（四）债券还本付息安排

项目计划发行专项债券8,000.00万元。其中，2026年9月拟发行8,000.00万元，期限5年，预计年利率2.40%，到期利息合计8,960.00万元。本次债券每一年付息一次，到期一次性偿还本金，项目收益实现前，项目融资还本付息资金通过政府性基金预算收入统筹安排。债券还本付息安排表见表8。

表8债券还本付息安排表

单位：人民币万元

年度	期初本金 余额	当年新增本 金	当年偿还本 金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本付息 合计
2026 年 9 月		8,000.00		8,000.00	-	-
2027 年	8,000.00	-		8,000.00	192.00	192.00
2028 年	8,000.00	-		8,000.00	192.00	192.00
2029 年	8,000.00			8,000.00	192.00	192.00

年度	期初本金 余额	当年新增本 金	当年偿还本 金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本付息 合计
2030 年	8,000.00			8,000.00	192.00	192.00
2031 年	8,000.00		8,000.00	-	192.00	8,192.00
合计		8,000.00	8,000.00		960.00	8,960.00

（五）收益与融资平衡情况

上述估算表明，本项目可用于偿还融资本息的项目收益 9,147.00 万元，对应本项目融资到期本息总计 8,960.00 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.02。项目自身产生的收益能够偿还全部融资本息。

（六）其他事项说明

1. 现金流充足性

本项目收益与融资自求平衡分析结果显示，专项债券存续期内还本付息资金充足，债券本息资金覆盖率可达到1.02倍。我们未注意到本项目在专项债券存续期内的资金出现不能满足专项债券还本付息要求的情况。各年度现金流分析测算表详见表9。

表9现金流测算表

单位：人民币万元

项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
现金流入	21,809.00	11,702.00	960.00	-	9,147.00	-	-
资本金流入	4,662.00	3,702.00	960.00				
债券资金流入	8,000.00	8,000.00	-				
运营期现金流入	9,147.00				9,147.00	-	-
现金流出	21,622.00	11,702.00	1,152.00	192.00	192.00	192.00	8,192.00
建设期资金流出	12,662.00	11,702.00	960.00				
运营期现金流出	-						
债券还本付息	8,960.00	-	192.00	192.00	192.00	192.00	8,192.00
当年项目现金净流入	187.00	-	-192.00	-192.00	8,955.00	-192.00	-8,192.00
期末项目累计现金结存额	187.00	-	-192.00	-384.00	8,571.00	8,379.00	187.00

2.现金流稳定性

本项目专项债券还本付息以土地出让净收益为基础，债券存续期内（2026年-2031年）各年现金净流量，可稳定覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求；且在2031年项目本息偿还后，仍有187.00万元的期末结余资金。

四、风险分析及管控措施

（一）主要风险因素

本项目在实施过程中不可避免地要受到众多不确定因素的影响，对本项目带来达不到预期目标的可能性。因此，需对各种风险有足够的估计识别，以便采取相应的对策。

本项目可能的主要风险因素包括：

1.偿债风险

（1）土地出让收入波动风险

本项目还款来源高度依赖土地出让收入，但土地市场易受宏观经济周期、房地产政策调控、区域供需失衡等因素影响。若土地流拍或出让价格低于预期，可能导致偿债资金缺口。

（2）项目周期与资金错配风险

土地储备周期长，若前期资金投入与后期土地出让节奏不匹配，可能引发流动性风险。

（3）债务规模与成本控制风险

过度依赖债务融资或融资成本过高（如利率上升），可能超出地方财政承受能力，导致债务累积甚至违约。

2.社会风险

若项目规划未充分征求公众意见，导致居民对土地用途变更（如工业转商业、绿地减少）产生抵触情绪。

3.环境风险

（1）生态破坏风险

土地开发过程中可能破坏原有植被、水系或生物栖息地，若未落实环保措施，可能引发水土流失、污染等问题。

（2）污染地块治理风险

若储备地块存在工业污染（如重金属、化工残留），治理不彻底可能威胁后续开发安全，增加修复成本。

（3）政策合规风险

未通过环境影响评价（EIA）或违反生态保护红线政策，可能导致项目被叫停或处罚。

4.其他风险

（1）政策调整风险

土地管理政策（如土地用途管制、出让规则）、财政政策（如专项债额度分配）或环保法规的调整，可能影响项目收益预期。

（2）项目管理风险

资金挪用、进度拖延、成本超支等管理问题，可能降低项目效率。

（二）风险管控措施

1.偿债风险管控

（1）建立动态收入监控机制

定期评估区域土地市场供需、价格趋势，结合大数据预测出让收入，设置风险预警阈值。建议引入第三方评估机构对土地价值进行动态估值，制定弹性偿债计划。

（2）严控债务规模与成本

根据财政承受能力评估（如债务率、偿债备付率），合理确定发债额度；优先选择低利率、长周期的债券结构。

（3）强化资金封闭管理

设立专项账户，确保“债-地-款”一一对应，严禁挪用；定期审计资金使用情况并向社会公开。

2.社会风险管控

（1）完善公众参与机制

在项目规划阶段召开听证会，通过线上平台（如政府网站、社交媒体）公示方案，吸纳公众意见。

（2）建立争议调解机制

联合司法、社区、机构成立调解委员会，快速响应并化解矛盾纠纷。

3.环境风险管控

（1）强化前期环境评估

严格执行环评制度，对污染地块进行详细调查（如土壤、地下水检测），制定分级治理方案。

（2）加强过程监管

委托第三方机构对项目环保措施（如扬尘控制、废水处理）进行实时监测，确保合规。

4.综合管理优化

（1）政策风险对冲

建立政策跟踪研究团队，提前预判政策调整方向，调整储备地块结构。

（2）数字化项目管理

利用GIS（地理信息系统）、BIM（建筑信息模型）等技术优化土地储备全流程管理，提升效率。

（3）强化绩效评价

设置“土地增值收益率”、“债务覆盖率”、“社会满意度”等指标，定期开展项目后评价，倒逼管理改进。

五、评价结论

基于财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以及完成资金筹措，并以各项运营收入所对应的

充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

综上所述，通过发行地方政府专项债券的方式，满足兰溪市兰江街道下金村2016-7-A 商业用地土地储备项目的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91330402MA28AT3A2L (1/1)



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息

名称 容诚会计师事务所（特殊普通合伙）浙江分所

负责人 濮文斌

类型 特殊普通合伙分支机构

成立日期 2016年11月23日

经营范围

审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计、代理记账、会计咨询、税务咨询、管理咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

经营场所

浙江省杭州市上城区四季青街道新业路300号鸿寿金融中心2幢8楼801室-1



登记机关

2026年04月17日

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



证书序号: 5005219

说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批, 准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)
业务报告附件专用章

会计师事务所分所 执业证书



名称: 容诚会计师事务所(特殊普通合伙)
浙江分所

负责人: 濮文斌

经营场所: 浙江省杭州市上城区四季青街道新业路 300
号鸿寿金融中心 2 幢 8 楼 801 室-1

分所执业证书编号: 110100323301

批准执业文号: 浙财会〔2017〕2 号

批准执业日期: 2017 年 1 月 23 日

发证机关:



2026 年 4 月 28 日

中华人民共和国财政部制